

※ 動画概要欄に訂正事項を記載している場合があります。

定期報告制度改正説明会

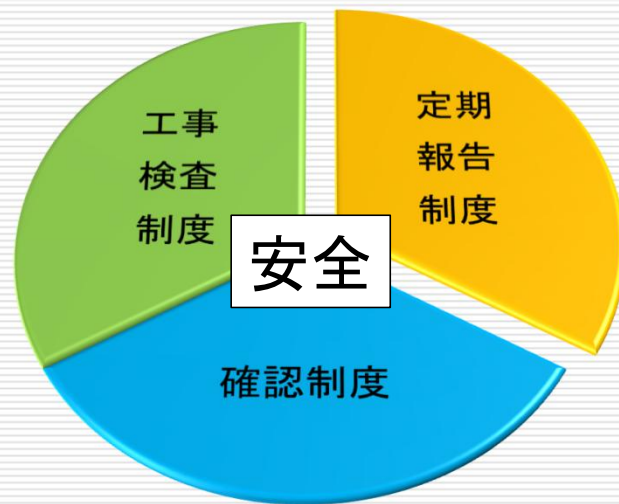
(令和7年1月8日)

大阪市・堺市・岸和田市・和泉市・羽曳野市・大阪府・大阪建築防災センター

CV : おんどくさん
いらすと : いらすとや・そこすと

I 建築基準法に基づく 定期報告制度について

定期報告制度の位置づけ



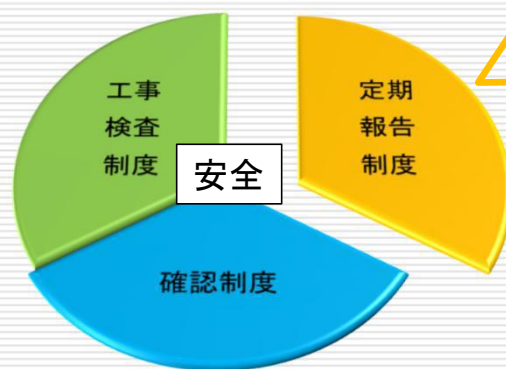
【建築物の安全性を確保する制度】

- ☐ 確認制度
- ☐ 検査制度
- ☐ 定期報告制度

使い方や維持管理が適切でなければ
安全性は確保できません。

建築物の安全性の確保を図るために、定期的な調査や報告等の制度が設けられています。

1 . 定期報告制度について



- ①.建築物の維持保全に関する法的義務
- ②.定期報告制度の必要性
- ③.大阪府内の運用と報告義務
- ④.定期報告を怠った時の罰則等

1 - ① . 建築物の維持保全に関する法的義務

所有者・管理者に課せられる義務として・・・

【建築基準法】

・建築物の敷地・構造・建築設備等を常時適法な状態に維持

【消防法】

・消防計画、防火管理、避難訓練、消防用設備等点検・整備等

【その他の保全管理】電気設備、給排水衛生、耐震診断・改修等

建築基準法における建築物の維持管理の条文(概略)

- 第1条(目的)・・・建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命・健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資する事を目的とする。
- 第8条(維持保全)・・・建築物の所有者、管理者又は占有者は、建築物の敷地、構造及び建築設備を**常時適法な状態に維持するように努めなければならない**
- 第12条(報告、検査等)・・・建築物の**所有者・管理者**は、敷地・構造及び建築設備について、定期に、資格を有するものに調査をさせてその結果を**特定行政庁へ報告しなければならない**

定期報告をしないと罰則がある

・・・建築基準法第101条第1項第二号

定期報告とはどのようなことをするのか。

【建築基準法】

第12条 定期報告

建築物の調査(検査)を資格者にさせ、
その結果を特定行政庁に報告する



定期報告とはどのようなことをするのか。



お問い合わせ ダウンロード A 文字サイズ 標準 拡大 Googleサイト内検索 検索

一般財団法人
大阪建築防災センター

財団のご案内 事業案内 受付時間 講習・講演 よくあるご質問 採用案内

事業内容 SERVICE

[ホーム](#) > [窓口情報・新着情報](#) > [調査・検査内容について](#)

実務講習 受講者名簿（一般財団法人 大阪建築防災センター 主催）

ご連絡いただくことを承諾いただいた実務者等の名簿です。

> [令和 6 年度 実務講習 受講者名簿（2024.11.01 更新）](#) [随時更新中](#) PDF

> [令和 元 年度 実務講習会 受講者名簿（2022.02.16 最終更新）](#) PDF



建築基準法で求められている定期報告は、
消防法や他の法律とは異なる制度です！

1 - ②. 定期報告制度の必要性

【使い方や維持管理が不適切だと】

- 部材の劣化が進行し、危険な状態となる恐れがある。
- 避難施設や防火戸の維持管理が不適切で、非常の際に役に立たない恐れがある。
- 不適切な増築や用途変更が行われると、危険な状態が招来される恐れがある。

【事例1】

●部材の劣化が進行

外壁タイルが剥離し落下
通行人2名が負傷



【事例2】

●不適切な増築・用途変更
●不適切な維持管理

火災が発生し、44名が死亡



事故事例(その1) 外壁タイル剥離・落下

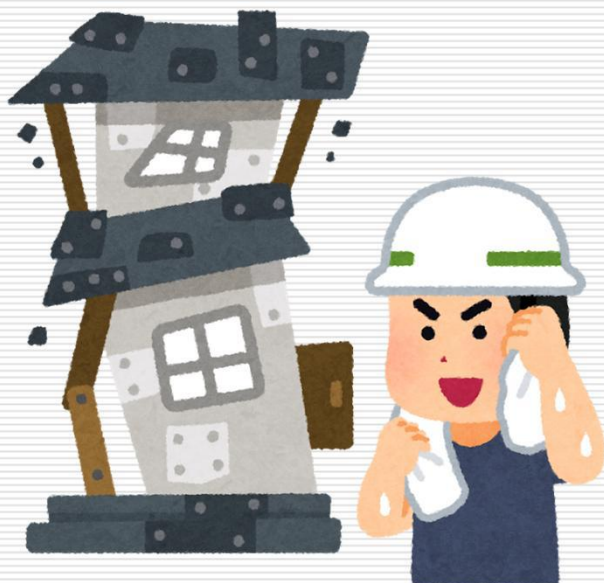


平成17年6月14日
東京都中央区
壁の一部が剥離(約5m×7m)
…この事故による負傷者 2名

打診調査などで、
タイルの浮きが早めに
発見されていたら……

突然の落下事故…調査でタイルの浮きを発見し、未然に事故を防止する。

事故事例(その2) 雑居ビル火災



平成13年9月1日

東京都新宿区

不適切に増築・用途変更された

物品の放置で防火戸が正常に作動しなかった
死亡者 44名

定期調査などで、
増築や用途変更によるリスクや
物品の放置がわかっているならば、、、

定期報告は何のために行うのか

□建築物の維持保全のため

使用・経年による建物の劣化や機能低下の早期発見。
防災上の障害等の問題点・危険性の把握・改善。

□建築物の安全対策のため

より安全に利用し続ける為に、最新の基準に合わない部分
についての改善の必要性を確認し、改善につなげる。
(事故等の反省から基準が改正される。)



報告義務と定期報告の主目的

特定行政庁に**報告する**制度ですので、報告書を提出し、受理されれば報告義務は果たされます。

しかし・・・

それだけが本来の目的ではありません！

調査(検査)結果をもとに、指摘箇所の改善など
建物の**維持保全に努めること**で、利用者は安心して
利用できます。 ⇒制度本来の目的

1 - ③. 大阪府内の運用

①建築物の調査:**3年に1回**

建築物全体の調査を行います。

②建築設備の検査:**毎年**

機械換気設備、機械排煙設備、非常用の照明装置について 詳細検査を行います。

③防火設備の検査:**毎年**

防火設備について 詳細検査を行います。

④昇降機等の検査:**毎年**

エレベーターやエスカレーター等の検査です。

定期報告を求めている対象建築物について

- 用途・規模によって対象が決められています。
- 詳細は、概要欄を参照してください。
- 各特定行政庁や大阪建築防災センターのHP等でも確認できます。

(府内の特定行政庁)

大阪市・豊中市・堺市・東大阪市・吹田市・高槻市・守口市・枚方市・
八尾市・寝屋川市・茨木市・岸和田市・箕面市・門真市・池田市・
和泉市・羽曳野市・大阪府(上の市を除く市町村分)

1 - ④. 定期報告を怠った時の罰則等について

- ・定期報告を**行わない**・**虚偽**の報告を行った者
⇒建築基準法第101条第1項第2号により
100万円以下の**罰金**を科すことがあります。



・また、未報告の状態で事故が発生すれば、
建築基準法上の罰金のみならず、
所有者として損害賠償等も請求される恐れがある。

※所有者・管理者には、建築物の維持保全に関する一義的な責任があり、
建物に起因する事故等が発生した場合には、その過失の有無にもよるが
責任を問われる立場にあります。

- ☐ 刑法：失火罪、過失致死傷罪
- ☐ 民法：損害賠償責任

【建築物の維持保全とは】

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(18)

2. 調査(検査)内容のポイント

調査(検査)項目は国土交通省が定めている

建築物

- ☐ 敷地及び地盤
- ☐ 建築物の外部
- ☐ 屋上及び屋根
- ☐ 建築物の内部
- ☐ 避難施設等
- ☐ 避雷針など

防火設備

- ☐ 防火扉
- ☐ 防火シャッター
- ☐ 耐火クロススクリーン
- ☐ ドレンチャー等

建築設備

- ☐ 機械換気設備
- ☐ 換気設備等に設けられた防火ダンパー
- ☐ 機械排煙設備
- ☐ 非常用の照明装置

昇降機等

- ☐ エレベーター
 - ☐ エスカレーター
 - ☐ 小荷物専用昇降機
 - ☐ 段差解消機等
 - ☐ 遊戯施設
-

調査内容のポイント

<建築物調査> 敷地の状態

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(19)



調査内容のポイント

<建築物調査>

建築物の外部

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(20)



調査内容のポイント

<建築物調査>

屋上及び屋根

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(21)

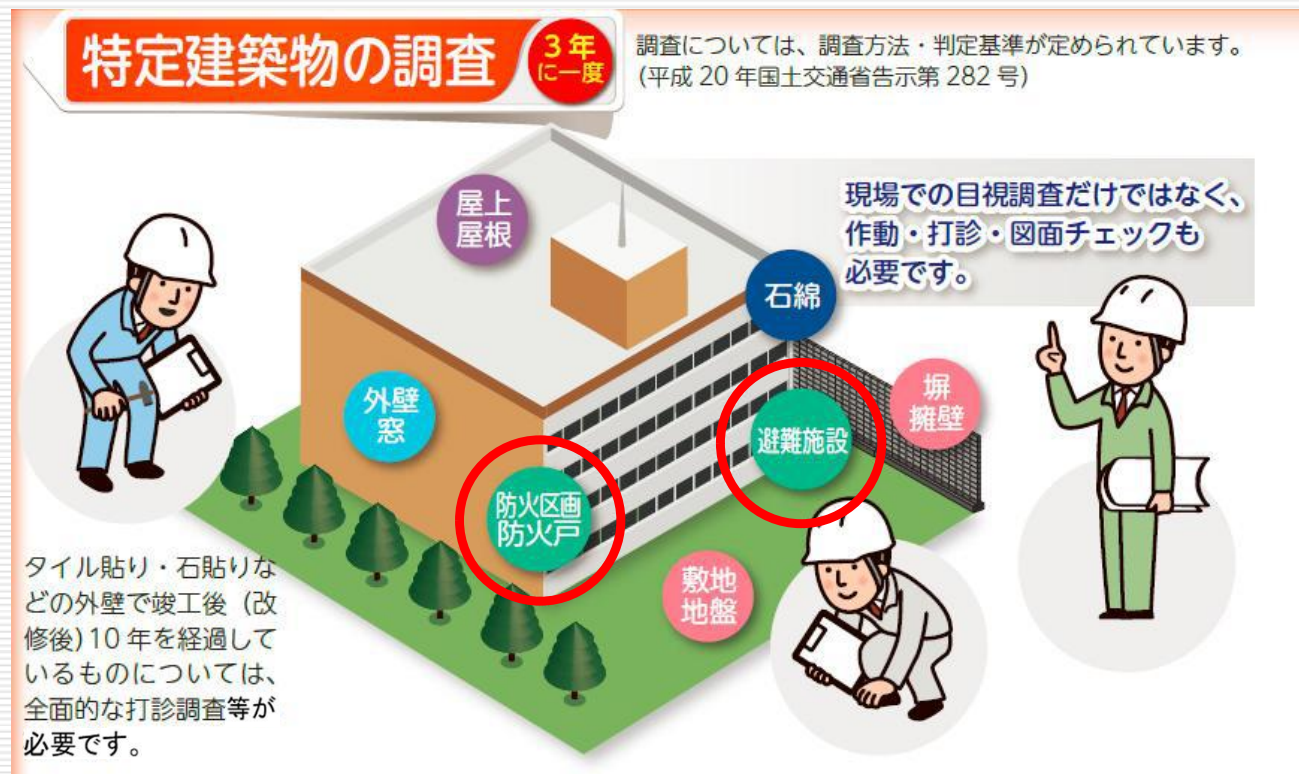


調査内容のポイント

<建築物調査>

建築物の内部

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(22)



<建築設備検査>

機械換気設備

毎年
必要

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(23)

- ・燃焼により室内の酸素が消費され、室内の酸素濃度が低下すると一酸化炭素が発生し健康に影響を及ぼします。

測定器具を用いて、必要な換気量が確保されているか検査します。



検査内容のポイント

<建築設備検査>

機械排煙設備

毎年
必要

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(24)

- ・避難時に煙にまかれないように、火災で発生した煙が屋外に適切に排出できるか、非常用電源に切替え、風量測定します。



検査内容のポイント

<建築設備検査>

非常用の照明装置

毎年
必要

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(25)

- ・停電時に非常用の照明装置が必要な明るさで30分以上点灯するか
検査します。

誘導灯は
消防設備のため
定期検査の
対象では
ありません

停電のとき
30分以上
点灯しま
すか？



<防火設備検査>

防火設備

毎年
必要

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(26)

- ・建築物は火災の拡大防止のため、防火区画されています。
(面積区画・縦穴区画・異種用途区画など・・・)
- ・火災時に作動する必要があるため感知器を連動させて自動的に閉鎖するか
など確認することが重要です。



2 - 2 . 調査依頼のアドバイス

□ 資格者に、調査依頼を行うにあたって

①建築物の情報が多ければ多いほど正確な調査

建築確認申請書の副本、図面、関係書類、また前回の報告書など建築物の基礎情報・書類をご準備ください。

②調査内容・調査条件をあらかじめ明確にできる資格者

資格があっても実務が対応できるとは限りません。

資格者と事前に条件を協議の上信頼できる方に依頼を！

③費用は、建築物の状況によって差があります。

見積り方法を確認し納得いくまで説明を求めてください。
(**日程と工数・業務量・日当交渉**……。説明が明確か？)

提出して終わりではありません!!

2025/01/08
定期報告対象拡大説明会
(28)

調査(検査)結果を建築物の維持保全につなげる！

何度も言いますが 定期報告の本来の目的は、
結果を建物の維持保全に役立てることです。

義務的な報告書の提出のみを目的としていませんか？

□維持保全への取り組みとしては？

報告義務を果たし一段落ですが、次は改善の取り組みです。
改善を行うには、費用もかかり簡単に取り組めないものです。
しかし、放置することなく計画的な改善計画を立てることが
肝心です。所有者は、調査者にアドバイスをもらい、
必要に応じて専門業者に見てもらうなどし、優先順位も
考慮しながら維持保全を行うことが大切です。

